

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

UNIVERSITE CONSTANTINE 3



**INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES
DEPARTEMENT DE GESTION DES VILLES ET URBANISATION**

N° d'ordre :

Série :

Filière : Gestion des Techniques Urbaines

Spécialité : Gestion des Villes

Mémoire de Master

**LA REALITE SPATIALE ET FONCTIONNELLE DES ZONES D'ACTIVITES
MULTIPLES
CAS DE LA ZONE D'ACTIVITES MULTIPLES ALI MENDJLI**

Dirigé par :

Mr. Fadel Abd El ouaheb

Grade : Maitre-assistant A

Présenté par :

Melghid aya

Année Universitaire 2021/2022.

Session : Juin 2022.

Table des matières

Remerciement	IV
Dédicace	V
Liste des figures	X
Liste des tableaux.....	XII
Liste des photos.....	XIII
Liste d'abréviations :.....	XV

Chapitre introductif et méthodologique

Introduction générale.....	1
La problématique :	4
Hypothèse du travail :	4
Les objectifs de travail :	5
Choix du thème :	5
Choix du site :	5
Les contraintes du travail :	5
Approche méthodologique	5

Chapitre 1 : Gestion théorique des zones d'activités multiples et des zone industrielles

Introduction.....	8
1 Définition des concepts clés:.....	8
1.1 La gestion:	8
1.2 Industrie :.....	8
1.3 Une zone d'activité :	8

Table des matières

1.4	Une zone industrielle :	9
1.5	Le foncier :.....	9
1.6	Le foncier industriel :.....	9
1.6.1	Le foncier à vocation industrielle :.....	9
1.6.2	L'immobilier industriel:.....	9
1.7	PME/PMI :.....	9
1.7.1	La Moyenne entreprise:	10
1.7.2	La petite entreprise:	10
1.7.3	La très petite entreprise:.....	10
1.8	Entreprise :.....	10
1.9	La classification des entreprises :	10
1.9.1	La classification par la propriété	11
1.9.2	La classification par la forme juridique	11
1.9.3	Classification par secteur d'activité :.....	12
1.9.4	Classification par la taille.....	12
1.10	L'investissement :.....	13
1.11	Remembrement :.....	13
1.12	Démembrement :	14
2	La politique de développement de l'industrie :.....	14
2.1	Les plans de développement de l'industrie :.....	14
2.1.1	Plan triennal (1967-1969) :	14
2.1.2	Le premier plan quadriennal (1970/1973) :	14

Table des matières

2.1.3	Le deuxième plan quadriennal (1974-1977) : avait pour objectif	14
2.1.4	Le premier plan quinquennal (1980-1984) :	15
2.1.5	Le deuxième plan quinquennal (1985-1989) : dont ses objectifs étaient :	15
2.2	Évolution du cadre juridique des PME/PMI :	15
2.2.1	La période 1962-1982	15
2.2.2	La période 1982- 1988 :	16
2.2.3	La période de transition :	17
3	Les objectifs de création des zones industrielles :	18
4	Attribution et gérance du foncier dans les zones industrielles :	18
4.1	Les acteurs d'aménagement des zones industrielles :	18
4.1.1	Les collectivités locales :	19
4.1.2	Les organismes d'aménagement :	19
4.1.3	Les organismes de gestion :	20
4.1.4	L'Agence Foncière :	21
5	Présentation du tissu économique de la wilaya de Constantine :	22
5.1	Tissu des PME/PMI :	22
5.1.1	Évolution du tissu des petites et moyennes entreprises (PME/PMI) par année et par nombre d'emploi :	22
5.1.2	Les facteurs de croissance de la PME :	24
5.1.3	Répartition des PME selon le secteur d'activité :	25
5.1.4	Répartition des travailleurs selon le Secteur d'activité :	28
5.1.5	Répartition des PME par commune :	31

Table des matières

5.2	Les entreprises publiques :	33
5.3	Le foncier industriel :	35
5.3.1	Les zones industrielles :	36
	Conclusion	41
	Chapitre 2 : présentation de la ville nouvelle ALI MENDJLI et zone d'activités multiples	
	Introduction.....	43
1	Présentation de la ville nouvelle Ali Mendjli :	43
1.1	Création de la ville nouvelle Ali Mendjli :	43
1.2	Historique de la ville nouvelle Ali mendjli :	44
1.3	Situation de la ville nouvelle Ali Mendjli :	44
1.4	Organisation spatiale de la ville nouvelle Ali Mendjeli :	46
1.5	Analyse démographique :	47
2	Présentation de la zone d'activités multiples (ZAM) Ali Mendjeli :	49
2.1	Création de la zone d'activités multiples Ali Mendjli :	49
2.2	Situation géographique de la zone d'activité multiple	51
2.3	Accès et accessibilité à la zone :	52
2.4	Mode de gestion de la zone d'activité multiple	52
2.4.1	La voirie	54
2.4.2	Le réseau d'assainissement, eaux usées et pluviales	57
2.4.3	Le réseau d'éclairage public.....	59
2.4.4	Occupation du sol	61
2.5	La répartition des surfaces des lots	63

Table des matières

Conclusion	66
Chapitre 3 : la zone d'activités multiples ALI MENDJLI entre théorie et pratique	
Introduction.....	69
1 Analyse spatiale et fonctionnelle :.....	69
1.1 Analyse spatiale :.....	69
1.1.1 Type de propriété des lots :.....	69
1.1.2 La répartition des lots selon la nature juridique :.....	72
1.1.3 Répartition des lots selon l'occupation :.....	74
1.2 Analyse fonctionnelle :	77
1.2.1 Répartition des lots selon les catégories d'activités :	77
1.2.2 Répartition des lots selon les catégories d'activité initiale :	82
2 Les types de mutation.....	86
Conclusion	88
Conclusion générale	91
Bibliographie	91
bibliographie	91
Annexes	93
Résumé:	94

Liste des figures

Chapitre 01 : gestion théorique des zones d'activités multiples et des zones industrielles

Table des matières

Figure 1. 1: Les zones industrielles gérées par l'UGZIA.....	21
Figure 1. 2:Evolution du tissu des PME/PMI par année et par nombre d'emploi ..	23
Figure 1. 3:Répartition des PME/PMI selon les secteurs d'activités	28
Figure 1. 4:Répartition des PME/PMI les secteurs d'activités	31
Figure 1. 5:Répartition des PME/PMI par commune	33
Figure 1. 6:Répartition des PME/PMI par commune.	35
Figure 1. 7:Wilaya de Constantine, répartition des zones industrielles par commune	37
Figure 1. 8:Répartition des zones industrielles par superficie	39
Chapitre 2 : présentation de la ville nouvelle ali mendjli et la zone d'activités multiples	
Figure 2. 1:situation de la ville nouvelle Ali mendjli.	46
Figure 2. 2:répartition des UV par quartiers la Ville nouvelle Ali Mendjeli.....	47
Figure 2. 3::répartition de la population par unité de voisinage la ville nouvelle Ali mendjli.	49
Figure 2. 4:zone d'activité multiple Ali Mendjli ; évolution historique.....	50
Figure 2. 5:zone d'activité multiple Ali Mendjli ; situation de la zone.....	51
Figure 2. 6:zone d'activité multiple Ali mendjli ; réseau voirie.	56
Figure 2. 7:zone d'activité multiple Ali mendjli ; réseau assainissement eaux usées et pluviales.	58
Figure 2. 8:zone d'activité multiple Ali mendjli ; réseau éclairage public.....	60
Figure 2. 9:zone d'activité multiple Ali mendjli ; plan réglementaire.	62
Figure 2. 10:la répartition des surfaces des lots la ville nouvelle Ali mendjli.....	64
Figure 2. 11:zone d'activité multiple Ali mendjli ; la répartition des surfaces des lots.	65

Chapitre 3 : la zone d'activités multiples entre théorie et pratique

Table des matières

Figure 3. 1:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon le type de propriété	70
Figure 3. 2:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon le type de propriété	71
Figure 3. 3:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon la nature juridique.....	73
Figure 3. 4:zone d'activités multiples ; répartition des lots selon l'occupation.	74
Figure 3. 5:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon l'occupation	76
Figure 3. 6:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon les catégories d'activités	79
Figure 3. 7:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon les catégories d'activités	81
Figure 3. 8:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon les catégories d'activités initiales.....	84
Figure 3. 9:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon les catégories d'activités initiales.....	85
Figure 3. 10:zone d'activités multiples Ali mendjli ; les types de mutation	86
Figure 3. 11:zone d'activités multiples Ali mendjli ; les types de mutation	87

Liste des tableaux

Chapitre 01 : gestion théorique des zones d'activités multiples et des zones industrielles

Tableau 1. 1:Evolution du tissu des PME/PMI par nombre d'entreprise et par nombre	23
Tableau 1. 2:Répartition des PME selon le secteur d'activité	27
Tableau 1. 3:Répartition des travailleurs selon le secteur d'activité.....	30
Tableau 1. 4:Répartition des PME/PMI par commune.....	32

Table des matières

Tableau 1. 5:Principaux pôles de l'industrie publique.	34
Tableau 1. 6:Répartition des zones industrielles par commune.	38
Tableau 1. 7:Répartition des lots par occupation	40

Chapitre 2 : présentation de la ville nouvelle ali mendjli et la zone d'activités multiples

Tableau 2. 1:Historique de la ville nouvelle Ali Mendjeli.	44
Tableau 2. 2:Répartition de la population par Unité de Voisinage en 2018.	48
Tableau 2. 3:zone d'activité multiple Ali mendjli ; répartition des lots selon la surface.	63

Chapitre 3 : la zone d'activités multiples entre théorie et pratique

Tableau 3. 1:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon le type de propriété	69
Tableau 3. 2:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon la nature juridique	72
Tableau 3. 3:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon l'occupation	74
Tableau 3. 4:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon les catégories d'activités	78
Tableau 3. 5:zone d'activités multiples Ali mendjli ; répartition des lots selon les catégories d'activités initiales.	83
Tableau 3. 6:zone d'activités multiples Ali mendjli ; les types de mutation.	86

Liste des photos

Chapitre 2 : présentation de la ville nouvelle ali mendjli et la zone d'activités multiples

Photo 2. 1:route en bonne état	55
--------------------------------------	----

Table des matières

Photo 2. 2: route en mauvaise état	55
Photo 2. 3: trottoir en mauvaise état	55
Photo 2. 4:trottoir en bonne état.	55
Photo 2. 5:Avaloir en mauvaise état.	57
Photo 2. 6:Regard en mauvaise état.....	57
Photo 2. 7:Poteau d'éclairage en mauvaise état.	59
Photo 2. 8: Lot N°148 ; superficie 17 520.61m ²	64
Photo 2. 9: Lot N°112 ;superficie 1 476.30 m ²	64

Chapitre 3 : la zone d'activités multiples entre théorie et pratique

Photo 3. 1 : Lot en construction.....	75
Photo 3. 2 : Lot en actif	75
Photo 3. 3 : Lot non actif.....	75
Photo 3. 4 : terrain vide	75
Photo 3. 5:Lot N°130 : Salle des fêtes VECERA + Habitation	79
Photo 3. 6:Lot N°13 : Vente matériaux de construction + Habitation	80
Photo 3.7 :distribution produits PHARMACEUTIQUE	80
Photo 3.8 : production produits PARA-PHARMACEUTIQUE.....	80

Table des matières

Liste d'abréviations :

ZAM : zone d'activités multiples

PME : Petite et Moyenne Entreprise.

PMI : Petite et Moyenne Industrie.

ANSEJ : Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes.

ANJEM : Agence Nationale de Gestion de Micro-crédit.

CNAC : CAISSE NATIONALE D'ASSURANCE CHOMAGE.

ANDI : Agence Nationale de Développement de l'Investissement.

TSA : Taxe Spécifique Additionnelle.

VF : Versement Forfaitaire.

FGAR : Fonds de Garantie des crédits.

DUAC : Direction d'Urbanisme, d'Architecture et de Construction.

URBACO : Centre d'Etude et de Réalisation en Urbanisme Constantine.

ANIREF : Agence Nationale d'Intermédiation et de régulation foncière.

UGZIA : Unité de gestion des zones industrielles et d'activités.

EAVANAM : établissement d'aménagement des villes Ain nahas et Ali mendjli.

APW : Assemblée Populaire de Wilaya

SGI : Société de Gestion Immobilière.

AWGRFU : Agence de Wilaya de Gestion et de Régulation Foncière Urbaine.

Z.I: Zone Industrielle.

Z.A.C: Zone d'Activités Commerciale.

EI : Entreprises Individuelles.

SNC : Société en Nom Collectif.

SPA : Société Par Actions.

SARL : Société à Responsabilité Limitée.

EURL : Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée.

CNC/ST : Conseil National Chargé de la Sous-traitance.

Table des matières

CGCI/PME : La Caisse de Garantie des Crédits d'Investissements.

Résume:

Constantine s'appuie sur un tissu économique des PME/PMI qui lui permet de relancer et de développer l'économie locale et l'investissement, cette économie repose sur des zones industrielles et zones d'activités multiples qui sont en activité à savoir : Zone d'activité multiple Ali Mendjeli COMMUNE KHROUB, Zone d'activité Rhumel COMMUNE CONSTANTINE, Zone industrielle Aissa Benhamida COMMUNE DIDOUCHE MOURAD , Zone industrielle Palma COMMUNE CONSTANTINE , et ses zones sont conçu pour consolider l'économie ,tandis que la zone d'activités multiples Ali Mendjli a connu une mutation fonctionnelle et spatiale , et dans ce cas il nécessaire de revoir les facteurs de ce changement, et mise en place d'une démarche basé sur l'esprit de concertation entre les acteurs des différentes échelles.

Les mots clés : tissu économique, investissement, PME/PMI, zone d'activités multiples, zone industrielle, mutation fonctionnelle, mutation spatiale.

تعتمد قسنطينة على نسيج اقتصادي من الشركات الصغيرة والمتوسطة يسمح لها بإحياء وتطوير الاقتصاد المحلي والاستثمار ، ويعتمد هذا الاقتصاد على المناطق الصناعية ومناطق الأنشطة المتعددة النشطة ، وهي: منطقة متعددة الأنشطة علي منجلي بلدية الخروب ، منطقة الأنشطة الرمال بلدية قسنطينة ، منطقة عيسى بن حميدة الصناعية بلدية ديدوش مراد ، منطقة بالما الصناعية بلدية قسنطينة، ومناطقها مصممة لتعزيز الاقتصاد ، في حين أن منطقة الأنشطة المتعددة علي منجلي شهدت تغيرًا وظيفيًا ومكانيًا ، وفي هذه الحالة من الضروري مراجعة عوامل هذا التغيير ، ووضع نهج قائم على روح التشاور بين الفاعلين من مختلف المستويات

الكلمات المفتاحية: النسيج الاقتصادي، الاستثمار، منطقة متعددة الأنشطة، منطقة صناعية، تغير وظيفي، تغير مكاني، شركات صغيرة ومتوسطة.

Constantine depends on an economic fabric of small and medium-sized companies that allows it to revive and develop the local economy and investment, and this economy depends on the industrial zones and the areas of multiple active activities, namely: the multi-activities area Ali Mendjeli, Rumel Activity area, Issa Ben Hamida area industrial , and its regions are designed to enhance the economy to while the multiple activity area of ali mendjli has undergone a functional and spatial change, in this case it is also necessary to review the factors of this change, and to develop an approach based on the spirit of consultation between the actors from different levels.

keywords: economic fabric, investment, small and medium-sized companies, functional change, spatial change, multiple activity zone, industrial zone